

Hotelexpertise

Kurzfassung

Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten  
Hotelprojekt in Unterach am Attersee

im Auftrag der Bürgerinitiative Lebenswert-Attersee

März 2026

## **Informationen zum Gutachter**

Mag. (FH) Richard Bauer ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hotelfragen.

## **Aufgabenstellung und Methodik**

Aufgabenstellung: Bewertung der Perspektive und Marktfähigkeit eines geplanten Hotelprojektes am Standort Unterach am Attersee.

Die Bewertung erfolgt auf Basis

- einer Vor-Ort-Erhebung der Lage, des Umfeldes und der touristischen Strukturen am 15.1.2026
- der Auswertung der zur Verfügung gestellten Projektunterlagen
- der Analyse von Nachfragezahlen
- der Auswertung von Branchenkenzahlen
- der Entwicklung von Szenarien für die Nachfrage und Auslastung

## **I. Befund**

Der Befund umfasst

- Standortanalyse und Wettbewerbssituation
- Datenanalyse zum Projekt
- Vergleichswerte zum Projekt
- Markt-/Wettbewerbsanalyse
- Erhebung von Vergleichskennzahlen
- Identifikation projektspezifischer Risiken

Der Befund ist in dieser Kurzfassung nicht dargestellt.

## II. Gutachten

Aus dem Befund lässt sich ableiten:

1. Standort:
  - ➔ Der Projekt-Standort ist trotz des Seeblicks kein Premiumstandort (kein direkter Seezugang, an der Straße, kein touristisches Umfeld). Damit ist der Standort nur bedingt für ein zukunftsfähiges Hotelprojekt geeignet.
2. Projektdimension:
  - ➔ Das Hotelprojekt hätte mit 308 Betten eine nahezu dreifach so große Kapazität wie ein ø-Hotelbetrieb der 4/5\*-Kategorie und eine doppelt so hohe Bettenkapazität wie die erfolgreichsten Betriebe in dieser Kategorie.
  - ➔ Diese überdurchschnittliche Größenordnung erschwert sowohl die Vermarktung als auch die operative Führung des Hotels erheblich, da größere Betriebe komplexere Managementstrukturen erfordern und höhere Anforderungen an Auslastung und Marketingreichweite stellen.
3. Tourismusnachfrage:
  - ➔ Die Destination Attersee-Attergau weist eine negative Tourismusentwicklung auf.
  - ➔ Durch die enorm starke Nachfrage-Konzentration auf 4 Monate (3/4 der Gesamtnachfrage) ist die Gemeinde als einsaisonaler Tourismusort zu klassifizieren.
  - ➔ Ein Hotelprojekt müsste umfassende Angebotsstrukturen komplett selbst schaffen, um Nachfrage außerhalb der 4 Sommermonate zu erzielen. Dies ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Aber selbst dann ist der Standort im Wettbewerb benachteiligt, da andere Tourismusorten über ein vielfältiges ganzjähriges Angebot mit hochwertigen Infrastrukturen (Thermen, Bergbahnen, Kulinarik, Bike-/Radangebote etc.) verfügen und seit langem am Markt eingeführt sind.
  - ➔ Diese Rahmenbedingungen erhöhen das Risiko für eine stabile Entwicklung eines Hotelprojektes.
4. Gästestruktur:
  - ➔ Die Destination Attersee-Attergau ist deutlich stärker von wenigen Herkunftsmärkten abhängig als im Österreich-Durchschnitt. Zudem zeigt sich beim Ausgabeverhalten, dass die Gäste aus diesen Märkten zu den weniger kaufkräftigen Nationen zählen.
  - ➔ Für das Projekt bedeutet dies, dass neben dem Aufbau von Angeboten auch die Gästenachfrage aus neuen Märkten komplett selbst aufzubauen ist. Dabei bleibt der Attraktivitäts- und Vermarktungsnachteil, dass der Ort/die Region außerhalb der Hauptsaison kaum Tourismusangebote hat und der Betrieb überdurchschnittlich hohe Betten-Kapazitäten auslasten muss.
5. MitarbeiterInnen: Der Arbeitskräftemangel zählt neben der Teuerung und den hohen Energiekosten zu den aktuellen Hauptthemen der Tourismusbranche
  - ➔ Standorte mit starker einsaisonaler Ausrichtung haben es im Vergleich zu Standorten die Ganzjahresarbeitsplätze anbieten, deutlich schwerer MitarbeiterInnen zu akquirieren. Für das vorliegende Projekt bedeutet dies, dass neben den hohen Markt- und Nachfrage-Risiken auch das Ressourcen-Risiko deutlich erhöht ist.

## 6. Auslastung:

- ➔ Das Hotelprojekt liegt in einem rein einsaisonalen Tourismusort. Dies erschwert die Nachfragegenerierung außerhalb der 4 Sommermonate. Dies wirkt sich tendenziell negativ auf die Auslastung aus.
- ➔ Dies sind für die erfolgreiche Bewirtschaftung sehr ungünstige Voraussetzungen und bedeutet ein deutlich erhöhtes wirtschaftliches Risiko.

## Schlussfolgerungen

Die geplante Betriebsstruktur mit außerordentlich hohen Bettenkapazitäten in Kombination mit den Standortnachteilen (ausgeprägte Einsaisonalität, wenige Herkunftsmärkte, eingeschränkte touristische Nachfrage und kein direkter See-Standort) **führt zu einem deutlich erhöhten Risiko, die vorgesehenen Kapazitäten außerhalb von absoluten Spitzenzeiten adäquat auslasten zu können.**

Die starke saisonale Abhängigkeit des Standortes, die geringe Auslastung von Tourismusbetrieben in Oberösterreich sowie in der Region und die gleichzeitig hohen zu vermarktenden Kapazitäten üben tendenziell Druck auf das Preisniveau aus. Eine strukturell auslastungsschwache Region bewirkt eine reduzierte Nachfrage, während hohe Kapazitäten regelmäßig nur über preisliche Konzessionen absetzbar sind. **Daher ist die wirtschaftliche Perspektive des Projektes als limitiert zu beurteilen.**

---

Insgesamt weist das Hotelprojekt in der vorliegenden Konzeption **deutlich erhöhte wirtschaftliche Risiken auf, die sich aufgrund der Standortnachteile im Vergleich zu bestehenden Mitbewerbern zusätzlich verstärken. Diese Rahmenbedingungen erschweren sowohl die Positionierung am Markt als auch die Vermarktbarkeit des Angebots und beeinträchtigen die Aussicht auf eine langfristig wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung.**

---

Um die Risiken zu minimieren wird empfohlen

- a) ein **klares und zukunftsfähiges Betriebskonzept** mit eindeutiger Zielgruppen-Ausrichtung und passenden Angeboten im Hotel **zu entwickeln**, um ganzjährig Gäste anziehen zu können
- b) **die Zimmer-/Bettenkapazitäten** und Raumplanung an die Gästebedürfnisse und **an eine realistische Vermarktungs-Dimension anzupassen**
- c) im **weiteren Entwicklungsprozess FachexpertInnen** aus dem Bereich Tourismus, Raumplanung, Architektur usw. einzubinden sowie die **Erfahrungswerte des potenziellen Betreibers zu integrieren.**

Wien, 25. Februar 2026

Mag. Richard Bauer  
allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger